



עמותת אזרחים למען הסביבה בגליל

— مواطنون من أجل البيئة في الجليل

Citizens for the Environment In The Galilee

אוקטובר 2010

תקציר נימוקי ההתנגדות לתכנית ג/15442 - כפר ורדים שלב ג'

1. **התכנית המוצעת פוגעת בשטחים פתוחים שלא לצורך:**
 - רוב השטח שכלול בתכנית הינו חורש ים תיכוני רצוף ומוגדר בתמ"א 35 כשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.
 - התכנית מבטיחה פיתוח בנייה רחבה בעלת צפיפות נמוכה, פיתוח זה יביא לאיבוד שטחים פתוחים נרחבים בעלי ערכי סביבה ונוף גבוהים. הריסת שטחים פתוחים בהיקפים כאלה גדולים מבלי בדיקת אלטרנטיבה לשטח פיתוח אחר באזור הינה חשיבה תכנונית צרה ובדלנית.
2. **התכנית המוצעת מסתמכת על הערכה שגויה ו/או לא מבוססת ו/או לא מציאותית של קצב גידול האוכלוסייה:**
 - תוספת של 1825 יח"ד ותוספת גדולה של שטחי תעסוקה אינה מוצדקת ומנותקת מהמציאות כאשר מדובר בשוב בעל אופי כפרי קהילתי בממוצע גילאים גבוהה יחסית לאזור וקצב גידול אוכלוסייה קטן יחסית.
 - אישור התכנית משמעותו שינוי כל האופי "הכפרי" של היישוב והפיכתו לעיר, על כל המשתמע מכך, מבלי שנבחנו כל ההשלכות של הנושא.
 - לא רק זו. התכנית המוצעת מוגשת עוד לפני שנוצלו כל זכויות הבנייה והפיתוח שהוענקו בשלבים הקודמים (א ו-ב), מן הראוי מיצוי העתודות המאושרים כיום לפני אישור התכנית הנדונה
3. **התכנית הוגשה עפ"י תכנית מתאר מיושנת מאד ואינה תואמת שיקולים עדכניים ומודרניים:**
 - התכנית הנדונה מהווה שינוי לתכנית מתאר לשוב כפר ורדים אשר נכנסה לתוקף בשנת 1981. תכנית מתאר זו אושרה לפני כשלושה עשורים ואינה עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון המקובלת כיום. עקרונות הפיתוח שבבסיס התכנית הזו עומדים בסתירה לעקרונות תכניות המתאר הארציות והמחוזיות; שכן, תמ"א 35 ות.מ.מ-2 קובעות עקרונות של שמירה על שטחים פתוחים וערכי נוף וצמצום פיתוח זולל קרקע בעוד תכנית זו מאפשרת בנייה פרברית אשר מעדיפה פיתוח כפרי על עירוני.
4. **אי עמידה בהוראות תכניות בהיררכיה גבוהה יותר**
 - לפי תמ"א 35, ההוראות המתייחסות להרחבת ישוב באזור עירוני בנפת עכו (החל על כפר ורדים) קובעות כי הצפיפות לא תפחת מ-5 יח"ד לדונם נטו.
 - ההוראות בת.מ.מ-2 תיקון 9 שקובעות צפיפות נטו מינימאלית לפיתוח ישוב כמו כפר ורדים עומד על 4 יח"ד לדונם נטו.
 - התכנית מציעה פיתוח בצפיפות של 3 יח"ד לדונם אשר סותרת גם את ההוראות התמ"א וגם את ההוראות המקלות של תכנית המתאר המחוזית.
5. **חלופות עקרוניות פחות פוגעניות**
 - בחינה מרחבית כוללת של האזור יכולה להבטיח צמצום בבזבז מיותר בשטחים פתוחים, ותביא לחלוקת קרקע יותר יעילה בין הישובים הסמוכים באזור.
 - חלופות חדשות לפיתוח יביאו לתכנון מחדש של האזור לפי העקרונות שעומדים מאחורי המדיניות המאושרות בתכניות הארציות והמחוזיות כיום.